

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ: **Obec Andovce**  
zastúpená: **Petrom Pussom, starostom obce**  
sídlo: **Hlavná 157/2, 941 23 Andovce**  
IČO: **00308749**  
bankové spojenie: **ČSOB a. s.**  
**IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588**

a

Nájomca: **Viliam Kiss**

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

**miesto: 2x9 bj. nájomné bytové domy**

**číslo domu:**

**byt číslo:**

### I.

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce Andovce k.ú. Andovce, na pozemku parc.č. 974/309, súpisné číslo \_\_\_\_\_, byt č. \_\_\_\_\_ postavený s podporou štátu, byt I. kategórie o výmere 36,79 m<sup>2</sup> a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba, kuchyňa, sprcha s WC a s umiestneným plynovým kotlom a chodba.

S nájmom je spojený aj nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, plynová inštalácia
  - samostatného kúrenia a ohrievania vody s plynovým kotlom. Prevádzku a manipuláciu s kotlom je povinný si naštudovať prípadne si dať vysvetliť od technika.
  - spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, poštové schránky.
- Predmetom nájmu je aj príslušný pozemok určený na oddychový dvor vo výmere 25 m<sup>2</sup>.

### II.

Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane samostatných a spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Andovce prenajíma nájomcovi.

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v čl. I. tejto zmluvy si prenajíma.

### III.

**Prenajímateľ sa zaväzuje:**

- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku studenej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

### IV.

**Nájomca sa zaväzuje:**

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- dodržiavať domový poriadok vydaný Obcou Andovce, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva,
- na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy a údržbu bytu do sumy 67,- euro,
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu, podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu
- za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie treťou osobou.
- nájomca zabezpečí dodržanie podmienok požiarnej prevencie a bezpečnostných zásad v zmysle platnej legislatívy na svoje náklady,



- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožňuje prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
- **nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa** a takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady,
- neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu tretej osobe,
- nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovanom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu,
- ďalej sa nájomcovia zaväzujú uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré im vzniknú v prípade realizácie opráv v byte, o ktoré nájomcovia požiadali a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
- nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroz a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Nájomca sa zaväzuje, že neprevrta steny bytu, stropu, okná a strechu na umiestnenie zariadenia na príjem telefónneho, internetového a televízneho signálu.

Zmluvné strany sa dohodli, že predmet tejto zmluvy bude zo strany nájomcu užívaný pre 1 osobu vrátane nájomcu. Akákoľvek zmena počtu osôb v zmysle predchádzajúcej vety je podmienená oznamovacou povinnosťou nájomcu voči prenajímateľovi, pričom nárast počtu osôb oprávnených užívať predmet tejto zmluvy je podmienený súhlasom prenajímateľa a nájomca sa zaväzuje vopred požiadať prenajímateľa o takýto súhlas.

#### V.

**Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Za drobné opravy sa rozumejú opravy do výšky 67,- euro, a spoluúčast' na väčších opravách je v sume 67,- euro.**

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

#### VI.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

#### VII.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskoršie **5. deň bežného mesiaca**. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

Poplatok z omeškania je povinný zaplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

#### VIII.

**Mesačná výška úhrady za nájom predmetného bytu je 92,00 EUR.** Výška preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste ktorý, je prílohou tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebovanú vodu objektívneho merania nad rámec údajov vykazovaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.



Nájomca súhlasí s tým, aby prenajíateľ preplatok vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajíateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajíateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

Pri prvom uzatvorení nájmu nájomca zaplatil sumu 550,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného za byt, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné poplatok z omeškania ako aj náklady za opravu, zničenia a poškodenie bytu a zariadenia ako aj za omeškané platby za služby.

Nájomca taktiež zaplatil zábezpeku v sume 250,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného za poskytnutý pozemok.

Zostatok oboch zábezpek sa vyúčtuje po skončení nájmu.

#### IX.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajíateľa.

Názov banky: ČSOB a. s.

**IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588**

#### X.

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajíateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

#### XI.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajíateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte, alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajíateľ neposkytuje riadne a včas.

#### XII.

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné služby a vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

#### XIII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú a to: od 01.04.2023 do 31.03.2024**

v súlade s ustanovením článku 4 všeobecne záväzného nariadenia obce Andovce č. 3/2003 o podmienkach nájmu obecných bytov vybudovaných zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva a výstavby a regionálneho rozvoja SR po 1. februári 2001, s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne užíva a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok) sa môže opätovne uzatvoriť nájomná zmluva.

#### XIV.

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

#### XV.

Skončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby je možné, okrem zákonných spôsobov:

zo strany nájomcu len:

1/ výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou

zo strany prenajíateľa:

1/ výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,

2/ výpoveďou s mesačnou výpovednou lehotou, z dôvodu ak nájomca a/alebo ktorákoľvek



z osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu poruší svoje povinnosti mu/im vyplývajúce z tejto zmluvy a/alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo domový poriadok, 3/odstúpením od zmluvy z dôvodu hrubého porušenia povinností nájomcu/kyne jemu vyplývajúcej z tejto zmluvy s tým, že účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia prejavu vôle obsahujúceho odstúpenie prenajímateľky od tejto zmluvy nájomcu/kyni. Za hrubé porušenie sa považuje, ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti (alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu a bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva, samostatných a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď nájmu.

#### **XVI.**

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň končenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

Osobitné dojednania:

Nájomca zaplatil poplatok za pripojenie plynovej prípojky sumu 157,66 € a za pripojenie na elektrickú distribučnú sieť sumu 167,76 €. Ak pri zániku nájmu plynomer a elektromer bude tvoriť príslušenstvo bytu, obec prípadne nový nájomca uvedené sumy zaplatí nájomcovi, ktorý tento byt dosiaľ užíval.

#### **XVII.**

Nájomca nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

#### **XVIII.**

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu / vyhotovený pri prvom uzatvorení nájmu/ a Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

#### **XIX.**

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu.

#### **XX.**

Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve na účel evidencie nájomníkov.

Zmluva bola uzatvorená v Andovciach, dňa 29.03.2023

Peter Puss  
starosta obce

Nájomca (nájomcovia):